

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

8939

Resolución del presidente de la Comisión de Medio ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de Rehabilitación y reforma de las casas de Gabellí Gran para adecuarlas a establecimiento turístico tipo hotel rural 5 estrellas y construcción de piscina (T. M. Campanet) (58a/2017)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 13 de julio de 2018, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de Rehabilitación y reforma de las casas de Gabellí Gran para adecuarlas a establecimiento turístico tipo hotel rural 5 estrellas y construcción de piscina (T. M. Campanet), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se tramita como una evaluación de impacto ambiental simplificada puesto que el artículo 14 de la ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental en las Islas Baleares, indica a su punto 2.a que

Tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos, públicos o privados:

a) Los proyectos incluidos en el anexo II

El Grupo 7, (Otros proyectos), punto 6 del anexo II de la norma incluye “Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas”.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto se encuentra ubicado en la parcela 60 del polígono 10 de Campanet. Las casas de Gabellí Gran se encuentran actualmente en estado de abandono. Las parcelas agrarias de la finca tampoco se están explotando. El promotor quiere recuperar la funcionalidad agrícola y ganadera de la finca, con un uso complementario turístico. Con este objetivo prevé rehabilitar las casas para hacer un hotel rural de cinco estrellas. Como oferta complementaria se construirá una piscina con terraza y solarium. Se pondrán placas termosolares para calentar el agua. La ejecución del proyecto implicará, también, la construcción de un aparcamiento para veinte plazas. El promotor tiene la intención de obtener diferentes certificados oficiales de sostenibilidad ambiental para su negocio. Las diferentes construcciones presentan valores patrimoniales. La actividad agraria implicará cultivar unas 70 Ha con diferentes cultivos (principalmente viña y olivos), pero también tener ganado (ovejas y gallinas).

3. Evaluación de los efectos previsibles

El proyecto no prevé incrementar volumen ni superficie de las casas de Gabellí Gran. La intención del promotor es rehabilitar las diferentes edificaciones y estancias existentes para adaptarlas al nuevo uso. Los impactos durante la fase de construcción serían los derivados de las obras de rehabilitación, consistentes en la producción de residuos y aguas sucias, movimientos de tierras, acumulación de acopios, generación de ruidos y polvo, consumo de agua, etc. No se prevé afectación a la biodiversidad. Se proponen algunas medidas correctoras, en principio suficientes.

4. Consultas a las administraciones públicas afectas y personas interesadas

Se ha consultado el Servicio de Salud Ambiental, de la Dirección general de Salud Pública y Participación y al Departamento de Cultura, Patrimonio y Deportes del Consejo de Mallorca.

Se ha recibido respuesta de ambos.

Los condicionantes que proponen se relacionan en el apartado de conclusiones.

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 de evaluaciones ambientales, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto consiste en la rehabilitación de las diferentes edificaciones de la finca de Gabellí Gran, adaptándolas al uso de agroturismo. No implica incrementos de superficie ni de volumen. Se prevé construir una piscina. La previsión es sembrar cereales, viña y olivos, y recuperar la cabaña ovina.
2. Ubicación del proyecto: La finca que se pretende destinar a uso agroturístico está integrada por la parcela 60 del polígono 10 de Campanet. No incluye espacios protegidos por la LECO. Aún así, prácticamente al lado de las casas por la parte norte está el límite del PORN del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana. El ámbito se encuentra dentro de ARIP, con grados diversos de vulnerabilidad de acuíferos (alta, moderada y baja). Las casas están parcialmente afectadas por APR de erosión. No está afectada por APR incendios ni Zona de alto riesgo de incendios. No se encuentra dentro de RN2000.
3. Características del potencial impacto: Las obras de rehabilitación y reforma de las edificaciones implicarán movimientos de tierras y generación de polvo y ruidos. Se generarán residuos, que serán tratados adecuadamente. Se prevé producción de aguas sucias, consecuencia del uso de las instalaciones durante la fase de actividad. Serán depuradas en una depuradora instalada al efecto. El agua, una vez tratada, se usará para regar. Se plantean medidas para fomentar el consumo eficiente del recurso. Se proponen una serie de medidas correctoras en el seno del documento ambiental.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de actividad de agroturismo en el polígono 10, parcela 60 (T. M. Campanet) dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 siempre que se cumplan las medidas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y las siguientes condiciones:

Según el informe del Servicio de Salud Ambiental, se tienen que cumplir estos condicionantes:

- RD 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
- Se recuerda que se tiene que tramitar la correspondiente autorización para reutilizar las aguas depuradas de riego.

Según el informe del Departamento de Cultura, Patrimonio y Deportes del Consejo de Mallorca, se tienen que cumplir las siguientes prescripciones, citadas textualmente:

- Se tiene que comunicar el inicio de las obras, para poder llevar a cabo un seguimiento.
- Durante la ejecución de la obra se tendrá que contar con el asesoramiento a la dirección de obra de un historiador para completar el informe histórico-artístico con la intervención en el lugar. Éste tendrá que presentar una memoria histórica final de la intervención.
- Las intervenciones en elementos decorativos o escultóricos (capilla, sagrario, elementos decorados del inmueble, acabados de fachada, reloj de suelo) tendrán que ser llevadas a cabo por conservador-restaurador titulado previa la presentación y tramitación del pertinente proyecto de restauración. Los elementos de capilla, sagrario, y otros elementos a conservar se tendrán que proteger durante la obra para que no se vea empeorado/perjudicado su estado actual de conservación.
- Se tendrán que mantener, además de los elementos con valores citados en la ficha de catálogo, todos los existentes, aunque no salgan destacados en la ficha: empedrados, revestimientos antiguos de fachadas (las fachadas con revestimientos antiguos se tendrán que conservar, sólo se podrán restaurar las partes deterioradas), carpinterías valiosas.
- De la ficha actual no entendemos que sea posible el traslado de la capilla. Este traslado, a pesar de que pueda estar justificado desde un punto de vista histórico, supondría un incumplimiento de la ficha en los términos en los que actualmente está aprobada, por lo tanto, a pesar de que resultara posible desde un punto de vista técnico, tendría que ir precedido de una modificación puntual de la ficha en este punto. Hasta que esta modificación puntual no estuviera aprobada definitivamente entendemos que no sería autoriztable. Por lo tanto, la capilla, atendiendo a la actual ficha de catálogo, se tiene que mantener en su lugar.
- Todos los elementos de la almazara se tendrán que mantener, de momento, en su situación. Si se quieren reubicar los elementos correspondientes a la modernización de finales del siglo XIX previamente se tendrá que presentar documentación de qué elementos, dónde se situarán y cómo se trasladarán, y tramitarla para, si fuera el caso, su aprobación.
- Respecto a los acabados de fachadas: se tendrá que mantener en cada lugar el tipo de acabado existente, y las intervenciones en acabado de fachadas tienen que ser las mínimas necesarias para eliminar intervenciones que sean no-originales y provoquen patologías al elemento. Las intervenciones en fachada tendrán que ser con materiales de composición tradicional y color y textura y acabado integrado a las preexistentes. En el paso de acceso desde el exterior al patio se tendrán que conservar los revestimientos y decoraciones actualmente existentes.
- Dentro de la zona de entorno de protección se prevén nuevas intervenciones y construcciones. Quedan dentro de esta zona el aparcamiento, la piscina, reformas y cambios de uso de edificaciones auxiliares, nuevos pavimentos. Se tiene que recordar que dentro



de esta zona no se puede hacer ningún tipo de edificación (por lo tanto, se tiene que deducir que tampoco se puede ampliar ninguna edificación existente) y que todas las intervenciones en este lugar se tendrán que armonizar e integrar en el entorno, y no podrán suponer un impacto negativo para la finca y su relación con el lugar. Así, si se hacen nuevas pavimentaciones, éstas tendrán que tener un color, materiales y tratamiento lo más naturales posible, siempre que sea posible tendrán que ser pavimentos blandos y colores terrosos, etc.

-La piscina tendrá que evitar los azules y blancos intensos, y será de color verde-gris o colores cálidos o grises suaves.

-Los márgenes dentro de la zona de alrededor se tendrán que mantener, y los que se encuentren en mal estado o afectados por la intervención se tendrán que hacer con la misma tipología y sistema constructivo que los existentes.

-La situación indicada para las placas solares es también dentro del entorno de protección. Se tendrá que presentar situación definitiva de las mismas atendiendo a la topografía del terreno, forma de implantación, altura sobre el terreno, etc., para acreditar que éstas no resultan visibles desde el camino y que tampoco impliquen un impacto negativo para las visuales desde el elemento protegido.

-Se tendrá que presentar una memoria final de la intervención.

Por otro lado se recuerda que:

Dado que las obras que se pretende ejecutar se sitúan sobre una APR de erosión, se tiene que justificar el cumplimiento de las normas específicas establecidas en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial y de medidas tributarias, modificado por el Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y que son:

«En las áreas de prevención de riesgo de erosión:

a. Se tiene que estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o banales.

b. Los banales y paredes secas, existentes o de nueva creación, se tienen que mantener en buen estado de conservación.

c. La desforestación tiene que ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la obra.»

El EIA no justifica adecuadamente la ausencia de espacios habilitados (proyectados actualmente y para el futuro) destinados al uso agoramadero de la finca. Un uso para el cual se dedican casi 70 Ha de la finca y en el cual está previsto también el mantenimiento de un rebaño de 20 ovejas y diez gallinas. En documentación anexada al expediente y que fue entregada por el promotor el 03/07/2018 se indica que “se dispone de medios externos” para este uso. Aun así no se especifica cuáles. Posteriormente se han hecho algunas aclaraciones a esta cuestión, tal y cómo se describe en el apartado de Análisis técnico del expediente. Tendrá que ser el órgano sustantivo quién deberá valorar la relevancia de este aspecto en el momento de la concesión de la declaración de interés general.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si procede, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta propuesta de resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

Palma, a 25 de julio de 2018

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

